

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen. In diesem Bericht betrachten wir zum vierten Mal die Entwicklung in den fünf ostdeutschen Bundesländern, der Hauptstadt Berlin sowie den Städten Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin als jeweils bedeutendes Oberzentrum der Region.

Im Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer ist die Wirtschaft in den vergangenen Jahren merklich gewachsen. Gleichwohl sind die Unterschiede im deutsch-deutschen Vergleich immer noch spürbar, auch wenn internationale Konzerne zunehmend im Osten investieren. Die schwächere Wirtschaftskraft lässt sich im Mietniveau ablesen. Das gilt vor allem für die niedrigeren Mieten im Einzelhandel, die auch 2023 weiter nachgeben dürften. Dagegen ist die Differenz bei Büroimmobilien geringer. Zudem steigen die Spitzenmieten trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen kontinuierlich an – allen voran in Leipzig, Dresden und Potsdam. Aufgrund eines knappen Angebots an modernen Flächen mit hoher Energieeffizienz ist an nahezu allen Standorten zunächst noch von einer anhaltenden Nachfrage und steigenden Mieten in Toplagen auszugehen. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine weitestgehend homogene Entwicklung in den ostdeutschen Städten aus. Trotz einer soliden Nachfrage sind die Aussichten jedoch von hoher Unsicherheit geprägt. Dazu zählen das Ausmaß des Zuzugs durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, der rückläufige Neubau, die Entwicklung der Energiekosten und die Folgen der Rezession. Die steigende Wohnungsnachfrage spricht zwar für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es angesichts der vielfältigen Belastungen aber dazu kommt, bleibt abzuwarten.

Der vorliegende Marktbericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir im Frühjahr und Herbst die Märkte in den regionalen Immobilienzentren und an den sieben Top-Standorten untersuchen und in Marktberichten veröffentlichen. Hinzu kommen zweimal jährlich die Analysen der Märkte einzelner Bundesländer.

Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download zur Verfügung. Printexemplare können gern bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin

DZ HYP

Dezember 2022



Mark Meissner